

L-05

Beschluss: Annahme in Fassung der Antragskommission

Wohnen ist ein soziales Menschenrecht und schafft Heimat für Alle – Darum: Bezahlbarer und lebenswerter Wohnraum für alle Menschen in Nordrhein-Westfalen

Unser Politischer Grundsatz lautet: Wohnen ist kein Wirtschaftsgut, es ist Heimat, es ist Zuhause. Gemeinwohlorientierung vor Renditeorientierung!

Unser Ziel lautet: Die Bürgerinnen und Bürger in Nordrhein-Westfalen sollen maximal 30% ihres verfügbaren Einkommens für die Miete ausgeben müssen.

Aufgrund der Verfehlungen der letzten Jahrzehnte ist dieses Ziel nur langfristig zu erreichen: Dafür muss die öffentliche Wohnungspolitik in den Kommunen, im Land und im Bund endlich und konsequent umsteuern! Gleichzeitig sind wir verpflichtet, alle sich bietenden Möglichkeiten nutzen, um kurzfristig zu mehr bezahlbarem Wohnraum zu kommen, und den Trend aufzuhalten, dass Mieten immer teurer werden.

I. Aktuelle Lage:

In Deutschland wohnt der weit überwiegende Teil der Menschen zur Miete, in NRW sind es knapp 57,5%. Junge Familien haben es immer schwerer eine geeignete und bezahlbare Wohnung in unseren Städten zu finden. Das Versprechen, dass der, der hart arbeitet, sich irgendwann eine kleine Wohnung oder gar ein Eigenheim leisten kann, gilt nicht mehr. Mehr noch: Wohnen ist die Soziale Frage unserer Zeit. Viele Menschen können sich Städte wie Düsseldorf, Köln, Bonn oder Münster schlicht weg nicht mehr leisten.

Es ist diskriminierend, wenn nicht alle Bürgerinnen und Bürger in bestimmte Städte ziehen können oder sogar aus ihren Städten wegen steigender Mieten verdrängt werden. Damit verliert die Stadt ihren offenen Charakter als Ort, an dem alle ihre Chance suchen können.

Dies trifft nicht nur die prosperierenden Großstädte. Es gibt viele, gerade ältere Menschen, die in ländlichen Räumen leben, für die die alte Wohnung zu groß geworden ist und die keine bezahlbare und barrierefreie Wohnung finden.

Unter der Annahme, dass Menschen nicht mehr als 30% ihres verfügbaren Einkommens für Wohnen ausgeben sollten, fehlen in NRW je nach Untersuchungen bis zu 550.000 bezahlbare Wohnungen.

Probleme haben längst nicht nur Menschen mit geringen Einkommen, sondern ebenfalls die Mittelschicht.

Neubaumieten sind in NRW seit 2010 um 29% gestiegen. Wiedervermietete Bestandswohnungen verteuerten sich um 23%. Im gleichen Zeitraum nahm die allgemeine Preissteigerung um 11,5% und die Reallohnentwicklung um 11 % zu.

Die schwarz-gelbe Landesregierung verschärft die soziale Notlage im Wohnungsbau, anstatt es zu lösen, indem sie:

- Die Mittel für die Förderung des Mietwohnungsbaus gegenüber der Zeit der SPD-Landesregierung nicht bedarfsgerecht weiter erhöht hat und stattdessen einseitig in der Eigentumsförderung Schwerpunkte gesetzt hat und diese für Gutverdiener über die Wohnraumförderung hinaus noch ausgebaut hat.;
- Angetrieben durch eine neoliberale „Entfesselungsideologie" Regelungen beseitigen will, die Mieter vor weiteren Mieterhöhungen und Wohnraumverlust schützen und die Umwandlung von Wohnraum in Eigentumswohnungen behindert.

Das ist keine Entfesselung, das ist ein Brandbeschleuniger für die Spaltung unserer Gesellschaft.

Das Mantra „Privat vor Staat" oder der Glaube in den Markt, „der das schon regelt", wird weiter wie eine Monstranz vor sich hergetragen. Die Wahrheit ist aber: Der Markt allein regelt gar nichts.

Die SPD in NRW hat dieses Problem erkannt. Unter Bauminister Mike Groschek wurden seit 2015 die Mittel für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau auf 1,1 Mrd. € drastisch erhöht und die Programme durch Tilgungszuschüsse attraktiver gemacht. So wurden 2016 Fördermittel für den Neubau von gut 7.600 Mietwohnungen bewilligt. 2017 auf der Grundlage des noch von der rot-grünen Landesregierung beschlossenen Programms wurde die Förderung von insgesamt 7.230 Wohnungen zugesagt. Damit stieg die Förderung wieder auf das historisch hohe Niveau der 1990er Jahre.



Aber: Wir sehen nun, dass diese Anstrengungen allein nicht ausreichen.

Nach Angaben des Deutschen Städtetages haben in den Großstädten 35 -50% der Haushalte einen Anspruch auf eine öffentlich geförderte Wohnung. Bundesweit erhalten diesen aber nur 6% aller Berechtigten.

Und das Schlimmste steht uns noch bevor: In NRW fallen in den nächsten sechs Jahren 27% der preisgebundenen Mietwohnungen aus der Bindung – bis 2040 werden es 42% sein. Das bedeutet eine zusätzliche Verschärfung eines Problems, dass aktuell schon brennt.

I.1 Historische Entwicklung

Schaut man auf die Wohnungspolitik in Deutschland und Nordrhein-Westfalen ist die Frage von Grund und Boden der zentrale Dreh- und Angelpunkt. Die Wohnungsfrage ist ohne Bodenpolitik nicht lösbar. Wenn in manchen Städten die Bodenpreise die Baupreise übersteigen, macht die Dimension, vor der wir stehen deutlich.

In Art. 14: Abs.2 GG heißt es: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen".

Dies ist gerade in der Frage von Grund und Boden elementar, denn Boden ist keine beliebig vermehrbare Ware, er ist vielmehr als nahezu einziges Gut unvermehrbar, unverzichtbar und unzerstörbar.

Dementsprechend entbrennt die Debatte auch um die Frage, ist der Grund und Boden Ware oder Gemeingut?

Seit über 100 Jahren ist die Bodenfrage Gegenstand einer Debatte, die sich um staatliche Eingriffe in das Privateigentum von Grund und Boden dreht.

„Die Bearbeitung und Ausnutzung des Bodens ist eine Pflicht des Grundbesitzers gegenüber der Gemeinschaft. Die Wertsteigerung des Bodens, die ohne eine Arbeits- und Kapitalaufwendung entsteht, ist für die Gemeinschaft nutzbar zu machen" heißt es in Art. 155 Abs.3 der Weimarer Reichsverfassung von 1919.

In einigen Länderverfassungen) waren ausdrücklich starke Interventionen des Staates vorgesehen, am schärfsten in der von Bayern: Art 161 Abs.2: „Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen".

Die Zuspitzungen in der Wohnungsfrage zu jener Zeit führten dazu, dass in einigen Nachbarländern, insbesondere in Wien aber auch in der Schweiz, ein großer Teil des Wohnungssektors dem Markt entzogen wurde; bis heute garantiert dort ein großer Teil dauerhaft öffentlichen Wohnungsbaus bzw. genossenschaftlichen Wohnungsbaus sozial verträgliche Mieten und verhindert eine sozialräumliche Spaltung der Gesellschaft.

In den Nachkriegsjahrzehnten der jungen Bundesrepublik Deutschland waren Bemühungen um eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik regelmäßig auf der Agenda; ein allgemeiner Planungswertausgleich im Planungsrecht scheiterte – obwohl weit fortgeschritten – in den 1970er Jahren im Bundesrat; hingegen wurden staatliche Eingriffe in Preisbildung und Verfügungsrechte über Grund und Boden im Interesse des Gemeinwohls im Städtebauförderungsgesetz von 1971 (später besonderes Städtebaurecht) eingeführt.

Lagewerte werden durch Staat und Gemeinden geschaffen (Planungsrecht, Infrastruktur); die Entwicklung deutscher Städte, die sich durch Vielfalt, Nutzungsmischung, soziale und räumliche Durchlässigkeit und bis 1990 auch einen starken Gemeinnützigkeitssektor im Wohnungswesen auszeichnen, wäre ohne ausgleichende staatliche Intervention, gerade auch im Planungsrecht, nicht möglich gewesen.

Hinzu kommt, dass der Staat, also alle Ebenen des Staates – Kommunen, Land und Bund – teils dem neoliberalen Zeitgeist geschuldet, teils aus haushälterischen Zwängen heraus – die Wohnungsbaugesellschaften in staatlicher Hand privatisiert haben und damit weiterer Zugriff auf Wohnungen sowie dem Grund und Boden vom Staat auf Private übergegangen ist. Im Ergebnis sprechen große Teile der Wissenschaft auch von einer Enteignung des Staates – mangels Handlungs- und Steuerungsmöglichkeiten.

Zudem galt das Thema Wohnen Anfang der 2000er Jahre als gelöst, da in der Zeit das dominierende Thema des Demographischen Wandels das Problem schon allein lösen wird.



I.2 Kapital und Wohnen

Gab es in den ersten Jahrzehnten der bundesrepublikanischen Geschichte noch eine allgemein gesellschaftlich anerkannte kulturelle Leitvorstellung, dass Marktwirtschaft neben der privaten, gerade auch der öffentlichen Wohlstandmehrung dienen muss, so hat sich in den letzten Jahrzehnten der Fokus dieser Leitvorstellung verschoben. Immer weitere Bereiche der Daseinsvorsorge – so vor allem auch das Wohnen – wurden ökonomisiert, beispielsweise im Zuge des Verkaufs großer kommunaler oder landeseigener Wohnungsbestände an börsennotierte Unternehmen.

Dies hat zumindest in den Städten mit großer wirtschaftlicher Dynamik zu einer besonderen Belastung gerade kleinerer und mittlerer Einkommensbezieher geführt.

In diesem Kontext spielt die Bodenpolitik eine bedeutende Rolle!

In den wachsenden (und auf der Gegenseite in den schrumpfenden) Städten kollidieren Anlageinteressen (oder Desinvestitionen) des Finanzkapitals einerseits und die Anforderungen an sozialstaatlichen Schutz von Stadtbewohnern (Mietern, Kleineigentümern, mittelständischen Unternehmen und Gewerbetreibenden) sowie der öffentlichen Hand als Garant von öffentlicher Infrastruktur andererseits. Die räumlichen Lagen, welche eine hohe zahlungskräftige Nachfrage erwarten lassen, versprechen eine hohe Anlagerendite. Insbesondere in der aktuellen Dekade werden Immobilien als Alternative zu Aktien zunehmend als abstrakte Finanzderivate gehandelt. Lage ist aber immer singulär und kann nur begrenzt staatlich oder privat beliebig hergestellt werden. Solange aber zahlungskräftige Nachfrage besteht, bestimmt ohne regulierenden Eingriff ausschließlich der Preis die Verfügbarkeitschancen von Grundstücken in begehrten Lagen.

Niedrige Zinsen und Renditen auf Finanzanlagen haben zu einer Explosion der Immobilienpreise geführt.

Die Renditelogik internationaler Pensionsfonds und börsennotierter Aktiengesellschaften lässt sich so lange umsetzen, wie noch zahlungskräftige Nachfrage besteht. Auf die Lebensinteressen gerade von Menschen mit geringen oder durchschnittlichen Einkommen nimmt diese Logik keine Rücksicht. Zunehmende soziale Spaltung und Desintegration in unseren Städten sind die Kehrseite des wachsenden privaten Reichtums. Der Luxussanierung von Quartieren für die Wenigen steht die Vernachlässigung von Wohngebieten entgegen, die für Investoren uninteressant geworden sind.

Selbst das mantramäßig vorgetragene Argument, diesem Problem sei nur mit „Bauen, Bauen, Bauen" beizukommen verkennt, dass der weit überwiegende Teil des Wohnungsneubaus im frei finanzierten Wohnungsbau errichtet wird und – mangels konsequenter staatlicher und kommunaler Bodenpolitik – gerade in den integrierten städtischen Lagen keine oder kaum kommunale Grundstücke zur Verfügung stehen. Börsennotierte Unternehmen legen nachweislich ihren Investitionsfokus bei Erneuerungsinvestitionen auf die umlagefähige Modernisierung und nicht auf die nicht umlagefähige Instandsetzung.

Hinzu kommt, dass die Mietbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau begrenzt ist.

Die Schattenseite ökonomischer Aufwertung ist die Entwertung ganzer Stadtquartiere in schrumpfenden Regionen und Städten.

Hier wirken die gleichen Mechanismen – nur spiegelbildlich: Der Markt verspricht keine nachhaltigen Renditen, Investitionen unterbleiben, soziale Selektivität nach unten ist die unvermeidbare Konsequenz, sofern Kommunen nicht mit staatlicher Unterstützung regulierend in das Wertgefüge und die Eigentumsverhältnisse eingreifen.

Zusammen betrachtet gefährden diese Entwicklungen nicht nur das Erbe der europäischen Stadt. Sie entwickeln insbesondere auf dem Sektor des Wohnungsmarktes eine höchst brisante Sprengkraft für den sozialen Frieden.

In einer Reihe deutscher Städte übersteigen inzwischen die anteiligen Bodenpreise die baulichen Herstellungskosten für Wohnungen. Damit wird die Verfügbarkeit über Boden bzw. die Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen zugunsten des Baus und der dauerhaften Bewirtschaftung sozial orientierter (nicht gewinnorientierter) Wohnungen zu einer Schlüsselfrage einer solidarischen Gesellschaft.

I.3 Grundversprechen der Sozialdemokratie

Das Grundversprechen der Sozialdemokratie ist an zwei für die Wohnungspolitik zentralen Stellen brüchig geworden: Das Wohlstandsversprechen der sozialen Marktwirtschaft bestand in einem in Aussicht gestellten Fahrstuhleffekt – wenn auch einige sehr reich wurden, so würden doch alle am wachsenden Wohlstand teilhaben.



Dieses Versprechen ist wirksam widerlegt. Einkommen aus Kapitalvermögen wachsen sehr viel stärker als Vermögen aus Erwerbsarbeit, und die Unterschiede zwischen Reichen und vielen Bürgern mit geringen und mittleren Einkommen wachsen insbesondere in den letzten beiden Jahrzehnten stark an. Mit gravierenden Folgen: Zum einen steigen die Mietpreise sehr viel schneller als die Lohnentwicklung geschweige denn die Rentenerhöhungen. Das heißt, dass ein immer höherer Anteil des Einkommens für die Miete aufgewendet werden muss. Zudem wissen die Menschen im Lande, die auf Eigentum sparen, nicht wo sie ihr Geld anlegen wollen. Mit einem Tagesgeld-Zins von 0,25% und einer Inflation von 1,8% sinkt der Geldwert jedes Jahr um 1,55%, während die Kapitalrendite nach wie vor stark ansteigt. Das heißt, ein Kapitalaufbau für die Anschaffung des Eigentums ist ebenfalls schwerer möglich.

Zudem galt, dass man mit seiner Hände Arbeit in der Lage ist, seine Wohnung zu bezahlen. Und wenn man ordentlich spart, ist ebenfalls der Kauf des Eigentums möglich. Dies ist in vielen Kommunen Nordrhein-Westfalens für viele Bürgerinnen und Bürger mittlerweile ausgeschlossen. Viele Menschen können allenfalls mit dem Erbe sich den Traum der eigenen vier Wände ermöglichen. Mehr noch, viele Menschen werden aus ihrem Zuhause vertrieben, weil die Kluft zwischen der Miete und den Löhnen weiter ansteigt. Besonders dramatisch ist es laut Studie der Hans-Böckler-Stiftung in Nordrhein-Westfalen in Aachen, Bonn, Duisburg, Köln, Krefeld und Neuss, wo 45% der Bevölkerung mehr als 30% ihres Haushaltseinkommens für die Miete aufwenden. Diese Problemlagen sind nicht überall nur mit der Wohnungspolitik zu begegnen, machen aber die Dimensionen deutlich.

II. Sozialdemokratische Antworten auf die Herausforderungen unserer Zeit

Für die Sozialdemokratie in Nordrhein-Westfalen ist mehr Gemeinwohl die Antwort für die Wohnungspolitik in Nordrhein-Westfalen für die Zukunft.

Denn die Vorstellung, der Markt regele die Versorgung mit geeignetem Wohnraum besser als Staat und Kommunen ist nicht nur bizarr, sondern schlicht falsch.

Das Recht eines jeden auf eine bezahlbare Wohnung kann der Markt offensichtlich nicht realisieren. Wir brauchen deshalb mehr staatliche Aktivitäten und Regeln, denen sich die CDU und FDP aus ideologischen Gründen bisher widersetzen. Der Staat muss für bezahlbaren Wohnraum sorgen, indem er die Spekulation mit Bauland stoppt, den Anstieg der Mieten wieder in Einklang bringt mit der Einkommensentwicklung und für ausreichend bezahlbaren Wohnraum in öffentlicher Verantwortung sorgt. Zu alldem kämpfen wir dafür, dass die europäische Stadt, die immer ein Raum gewesen ist, in dem alle Menschen ihr Leben nach eigenen Vorstellungen realisieren konnten, in ihrer Vielfalt erhalten bleibt. Stadtentwicklung und Dorfentwicklung müssen auch künftig für lebenswerte Quartiere und Orte sorgen, in dem die Menschen ihre Heimat finden können, ohne Angst Opfer von Spekulanten zu werden. Zudem müssen wir darauf achten, dass der Verbrauch an wertvollem Boden, an Energie und Material reduziert wird. Neue Formen einer auch klimaangepassten Bauweise sind ebenso notwendig, wie ein Wohnungs- und Städtebau, der der demographischen Entwicklung und wechselnden Bedürfnissen der Menschen im Laufe ihres Lebens flexibel Rechnung tragen.

Daher ist handlungsleitend in dem Antrag für die NRWSPD: Wie entwickeln wir bezahlbaren und lebenswerten Wohnraum? Bezahlbar bedeutet, dass die Menschen in Nordrhein-Westfalen maximal 30% ihres verfügbaren Einkommens für die Miete ausgeben müssen. Lebenswerte Quartiere heißt, dass die Menschen in NRW sich zuhause fühlen, weil bezahlbar nicht qualitativ minderwertig heißen darf.

Dabei haben wir Antworten entwickelt in den Bereichen:

- Bodenpolitik – Ein besserer Umgang mit dem Grund und Boden
- Der Staat als Akteur – Wir stehen für die aktive Rolle des Staates in der Wohnungspolitik
- Der Staat als Rahmengeber – Wir stehen für die Rahmenbedingungen, die die Interessen der Mieterinnen und Mieter miteinander in Einklang bringen.
- Art des Bauens – Wir stehen für den Dreiklang von Ökonomie, Ökologie und sozialer Gerechtigkeit
- Sozialdemokratische Stadtentwicklung – Wir entwickeln Heimat vor der Haustür



II.1 Elemente einer sozial ausbalancierten Bodenpolitik

1. Wir fordern mehr Boden in kommunaler Hand

Die Kommunen sollen den Boden als zentrales Element einer Steuerung der Stadtentwicklung im Eigentum behalten. Dazu müssen folgende Instrumente neu geschaffen oder ausgebaut werden:

- Aufbau von Boden- und Infrastrukturfonds für die Kommunen mit Hilfe des Landes und des Bundes. Dies bedarf umfassender Regelungen gesetzlicher, finanzieller und haushaltsrechtlicher Art, um auch finanzschwachen Kommunen einen Aufbau von Bodenfonds zu ermöglichen, ohne ihre Investitionsfähigkeit i. R. der kommunalen Infrastrukturaufgaben (Schulen, Straßen, öffentliche Gebäude, o.a.) zu beeinträchtigen.
- Erbbaurecht als Regelfall – Vergabe öffentlicher Nutzungsrechte anstelle eines Verkaufs von Boden. Dies ist auch im Interesse der meisten Bauherren (Startinvestitionen!), evtl. Hemmnisse für Kreditgewährung müssen und können beseitigt werden.
- Verzahnung von Verfügungsrechten (Erbbaurecht) und gemeinwohlorientierter Steuerung des Wohnungsmarktes: Vorrangige Vergabe kommunaler Bodennutzungsrechte an öffentliche oder private Eigentümer, die eine langfristige Bereitstellung bezahlbaren Wohnungsraumes garantieren. Dies sollte durch eine Änderung der Wohnungsbaufinanzierung im Sinne einer stärkeren Unterstützung von gemeinnützigen Unternehmen und Einrichtungen (Genossenschaften) erfolgen. Die Vergabe von Verfügungsrechten ermöglicht darüber hinaus auch wirksame Vereinbarungen für einen klimaneutralen Wohnungsbau und Formen nachhaltiger umweltfreundlicher Mobilität.
- Offenheit im Diskurs um Fragen der Vergesellschaftung. Dieser Diskurs schärft die Wahrnehmung für die Frage, in wessen Interesse und mit welcher Logik Stadtentwicklung betrieben wird. Eine Vergesellschaftung von Grund und Boden ist in unterschiedlichen Formen denkbar. Gemeinwohlinteressen zu formulieren und in Abwägung mit Kapitalanlageinteressen zu stellen ist legitim und wird durch Art 15 GG gedeckt.

2. Wir fordern eine Stärkung der kommunalen Eingriffsrechte (bodenrelevante Steuerungsinstrumente) durch:

- die häufigere Anwendung des Instruments der Entwicklungsmaßnahme gem. Baugesetzbuch (BauGB) und deren Weiterentwicklung in Form der Erweiterung der Anwendungsmöglichkeiten auf kleinteilige Fallgestaltungen durch Einführung der Innenentwicklung Maßnahme (IEM);
- die Verbreiterung der Anwendungsmöglichkeiten und Verfahrenserleichterungen für das gemeindliche Vorkaufsrecht durch
- Erweiterung der Regelungen des besonderen Vorkaufsrechtes gem. §25 BauGB) i.S. der Schaffung einer Möglichkeit für die Kommunen zum Erlass von Satzungen, dass in zu bestimmenden Teilbereichen der Kommune generell ein preislimitiertes Vorkaufsrecht gilt;
- die Klarstellung, dass auch die Durchsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung ein ausreichender Gemeinwohlgrund zur Ausübung des Vorkaufsrechts (sowie des Baugebots) ist;
- die Verhinderung der Umgehungen des Vorkaufsrechts durch Übertragung von Gesellschaftsanteilen, sog. „share deals";
- die Ausdehnung des Vorkaufsrechts in bestimmten Fällen auf Teileigentum gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sowie auf Erbbaurechte.
- Abkehr vom Vergleichswertverfahren und Wechsel zum Ertragswertverfahren bei der Beurteilung der Angemessenheit von Kaufpreisen

3. Wir fordern die Stärkung der Gemeinwohlbelange bei der Abgabe von Verfügungsrechten über Immobilien durch die Kommunen durch die gemeinwohlorientierte Vergabe von Immobilien der öffentlichen Hand in Form der konzeptorientierten Ausschreibung, die zur „Regelvergabe" erklärt wird.

4. Wir fordern die Abschöpfung spekulativer Bodenpreissteigerungen z.B. durch eine reine Bodenwertsteuer oder die Differenzierung von Steuersätzen für Boden und Gebäude. Das erreichen wir durch eine Bodenwertsteuer, die Bodenspekulationen unmöglich und zudem die Steigerungen des Bodenwertes für die Allgemeinheit nutzbar macht. Es waren SPD-Parteivorsitzende



wie Hans Jochen Vogel, die aus ihrer kommunalen Erfahrung schon in den 1960er Jahren auf diesen Missstand hingewiesen haben.

5. Wir fordern die Schärfung bodenrelevanter Instrumente des Planungsrechtes durch:

- eine Erweiterung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten derart, dass die Festsetzungsmöglichkeiten in einfachen Bebauungsplänen durch einen neuen § 9 Abs. 2d BauGB erweitert werden, der in definierten Bereichen für neue Bauvorhaben einen Beitrag zum Gemeinwohl als Genehmigungsvoraussetzung ermöglicht. Auch damit wird die Innenentwicklung gefördert und gleichzeitig i.S. einer Gleichbehandlung von Bauherren in Bebauungsplanbereichen und in gem. §34 BauGB zu beurteilenden Gebieten („im Zusammenhang bebaute Ortsteile") erreicht;
- die verbesserte Anwendbarkeit städtebaulicher Gebote;
- die Prüfung einer möglichen Einführung eines Planungswertausgleichs, mit dem durch Planung und öffentliche Infrastrukturinvestitionen ausgelöste Bodenwertsteigerungen ganz oder teilweise abgeschöpft werden.

II.2 Der Staat als Akteur

Wir Sozialdemokratinnen und Sozialdemokraten stehen für einen aktiven Staat auf dem Wohnungsmarkt.

Über die öffentliche Förderung bietet der Staat Anreize für private und öffentliche Investoren, Wohnraum zu bezahlbaren Mieten zu schaffen. Der preisgebundene Bestand beträgt aber nur 10% des gesamten Bestands an Mietwohnungen. Trotz erheblicher Zuschüsse und günstiger Kreditkonditionen sind angesichts der Renditeerwartungen im frei finanzierten Wohnungsbau private Investoren nicht bereit, preisgebundene Mietwohnungen im erforderlichen Umfang zu errichten.

Dies zeigt, dass der Markt auf Grund seiner Mechanismen nicht genügend bezahlbaren Wohnraum für alle Bürgerinnen und Bürger zur Verfügung stellt. Die NRWSPD wird sich deshalb auf Ebene der Städte und Gemeinden, des Landes und des Bundes dafür einsetzen, dass der Staat wieder mehr Verantwortung übernimmt, um eine ausreichende und bezahlbare Versorgung mit Wohnraum zu sichern. Es kommt darauf an, den gemeinwohlorientierten Anteil von Mietwohnungen im Markt, die an der Kostenmiete und nicht an der maximalen Rendite orientiert sind, mittel- bis langfristig deutlich zu erhöhen. Nur wenn bedeutende Anteile der Wohnungsbestände den heutigen Marktmechanismen entzogen sind, wird es gelingen, stabile und sozial verträgliche Mietenniveaus zu schaffen und letztlich den sozialen Frieden zu sichern.

Dazu gehören der Aufbau und Ausbau öffentlicher und gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, die durch gesetzliche Regelungen (z.B. steuerlichen Privilegierung) eine am Gemeinwohl orientierte Bodenpolitik und Regeln am Wohnungsmarkt, die sicherstellen, dass die Kosten des Wohnens nicht höher als 30% des verfügbaren Einkommens sind.

Langfristig soll die öffentliche Förderung im Wohnungsbau nur noch gemeinwohlorientierten Unternehmen und solchen Organisationsformen, wie z.B. Genossenschaften, die sich mit einer geringen Rendite zufriedengeben, zugutekommen. Nur so können auch langfristig stabile Mieten gesichert werden.

Dieses Ziel wird nur langfristig erreichbar sein. Dennoch muss jetzt umgesteuert werden. Zugleich müssen aber kurzfristige Anstrengungen unternommen werden, um mit den heutigen Instrumenten schnell mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Dafür werden wir konkret folgende Maßnahmen in Angriff nehmen:

(1) Um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, brauchen wir in den nächsten Jahren mehr öffentlich geförderten Mietwohnungsbau. Dazu müssen die Mittel für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in NRW gegenüber dem heutigen Niveau deutlich erhöht und verstetigt werden. Unser Ziel ist, dass pro Jahr mindestens 10.000 neue Wohnungen im geförderten Wohnungsbau entstehen. Zudem muss die soziale Wohnraumförderung wieder stärker auf ihre Kernaufgabe nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum des Landes Nordrhein-Westfalen (WFNG) ausgerichtet werden. Die zugehörigen Förderrichtlinien müssen angepasst werden Beim Neubau ist unser erstes Ziel, dass möglichst viele Wohnungen öffentlich gefördert entstehen. Aber auch Bürgerinnen und Bürger, die für eine geförderte Wohnung zu viel verdienen, können sich manche Kaltmieten nicht leisten. Daher wollen wir auch für Menschen mit mittlerem Einkommen ein verlässliches Angebot an bezahlbaren Neubauwohnungen schaffen. Wir werden für sie die „Fair-Miete" als neue Kategorie des mietregulierten



Wohnens einführen. Die „Fair-Miete" darf die vom Land festgelegte Mietobergrenze für geförderte Wohnungen höchstens um ein Drittel übersteigen.

(2) Um den Neubau von bezahlbaren Wohnungen anzukurbeln, setzen wir neben verantwortungsbewussten privaten Investoren vor allem auf kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbauunternehmen, die nicht die Rendite, sondern die gemeinwohlorientierte Kostenmiete in den Mittelpunkt ihres unternehmerischen Handeln stellen. Wir werden im Wohnungsbauprogramm Anreize schaffen, damit die Sozialbindung länger erhalten bleibt und dadurch langfristig stabile Mieten angeboten werden können. Der kommunale Wohnungsbau soll mit gutem Beispiel vorangehen.

(3) Das Land muss die Kommunen dabei unterstützen, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die bestehenden Angebote zur Unterstützung bei der Flächenentwicklung wollen wir ausbauen und durch den Aufbau eines gemeinwohlorientierten Bodenfonds erweitern.

(4) Wir werden uns dafür einsetzen, dass die kommunalen Wohnungsbauunternehmen ihre Bauaktivitäten steigern. NRW braucht eine eigene Landeswohnungsbaugesellschaft, die im Auftrag von Kommunen, die über keine eigene Wohnungsbaugesellschaft verfügen oder deren Wohnungsbaugesellschaften aus eigener Kraft selbst nicht mehr tätig werden können, bezahlbare Mietwohnungen errichten können.

(5) Um dauerhaft günstige Mieten zu sichern, werden wir eine neue Säule in der Wohnungsbauförderung schaffen. Durch höhere Anreize (z.B. Investitionszuschüsse, günstige Konditionen bei der Vergabe von Erbbaurechten) für private und öffentliche Investoren wollen wir eine unbegrenzte Mietpreis- und Belegungsbindung erreichen.

(6) Neben diesem Schwerpunkt wollen wir die Eigentumsförderung auf ein sinnvolles Maß ausrichten, um Überkapazitäten im Bereich der Familien-Eigenheime zu verhindern, Mitnahmeeffekte bei der Förderung zu minimieren und den Flächenverbrauch verantwortbar zu gestalten. Die Eigentumsförderung soll sich auf die wirklichen Schwellenhaushalte konzentrieren und vor allem als quartiersstabilisierende Maßnahme den Erwerb im Bestand ermöglichen. Das gilt sowohl für die Stabilisierung vielfältiger innerstädtischer Wohnlagen als auch für den Erhalt vitaler dörflicher Wohnkerne im ländlichen Raum. Ansätze wie „jung kauft alt" unterstützen wir nachdrücklich.

II.3 Der Staat als Rahmengeber – Für einen landesweiten zeitgemäßen und wirksamen Mieterschutz

Bezahlbares Wohnen hat jenseits eines ausreichenden Angebots an bezahlbarem Wohnraum zwei wesentliche Standbeine: ein wirksames Rechtsinstrumentarium zur Beschränkung des ungerechtfertigten Mietpreisanstiegs und ein ebensolches Instrumentarium zum Erhalt vorhandenen, bezahlbaren und qualitativ akzeptablen Wohnraums. Kurzum, bezahlbares Wohnen braucht auch einen starken Mieterschutz und eine wirksame Wohnungsaufsicht in den Kommunen.

Wir brauchen für das ganze Land NRW einen flächendeckenden wirksamen Rechtsrahmen,

- deshalb prüfen wir, wie wir die Aufnahme eines Rechts auf Wohnen in der Landesverfassung NRW verankern können.
- Um den Mietpreisanstieg zu beschränken, sowohl für Bestands- als auch für Neuvermietungen: Mietendeckel maximal bis zur Inflationsrate in überhitzten Wohnungsmärkten, bis wieder mehr bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht, oder der Nachfrageüberhang beim Wohnraum deutlich zurückgegangen ist. Dies wollen wir über die konsequente Anwendung und Fortentwicklung der Mietpreisbremse und der Kappungsgrenzen für Mietpreissteigerungen erreichen, mit einer landesgesetzlichen Regelung.
- Um den vorhandenen bezahlbaren Wohnungsbestand zu erhalten muss auch das dafür bereits vorhandene Rechtsinstrumentarium zeitgemäß fortentwickelt werden. Insbesondere in überhitzten Wohnungsmärkten wollen wir die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen, Luxussanierungen zur Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung und Zweckentfremdung durch spekulativen Leerstand sowie durch gewerbsmäßige Vermietung zu touristischen Zwecken, durch klare landesgesetzliche Vorgaben stoppen. Wir setzen uns für eine vereinfachte Möglichkeit ein, Sanierungs- und Entwicklungssatzungen für Stadtteile zu erlassen, die den Kommunen in diesen Gebieten ein Vorkaufsrecht bei der Veräußerung privater Liegenschaften schafft.
- Wir wollen auch im Bund darauf hinwirken das BGB so zu ändern und Mietpreissteigerungen auf 5 Prozent in drei Jahren in angespannten Wohnungsmärkten zu deckeln.



- Wir wollen die öffentlich-rechtliche Wohnungsaufsicht auch beim Schutz von Mieterrechten stärken. Viele MieterInnen strengen aus unterschiedlichen Gründen keine zivilrechtlichen Klagen an, um ihre Rechte zu wahren. Hier müssen Kommunen rechtlich und materiell in die Lage versetzt und gleichzeitig verpflichtet werden, bei krassen Verstößen gegen Mieterrechte auch hoheitlich tätig zu werden.
- Wir setzen uns dafür ein, dass alle Kommunen in NRW mit mehr als 100.000 Einwohnern verpflichtet werden, einen qualifizierten Mietspiegel einzuführen. Dabei werden wir dafür Sorge tragen, dass alle Mieten in den Mietspiegel einfließen – und nicht (wie derzeit) nur diejenigen, die in den letzten vier Jahren erhöht oder erstmals eingeführt wurden.

II.4 Nachhaltiges Bauen

Bauen aus sozialdemokratischer Perspektive bedeutet ein Dreieck aus sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Verantwortung. Dies gilt gleichermaßen für die Errichtung wie auch den Betrieb und Unterhalt von Gebäuden. In diesem Sinne muss dieses nachhaltige Bauen darauf ausgerichtet sein, den Wohnraumbedarf der Bevölkerung zu sichern, dabei die Erfordernisse der Energie- und Ressourcenverantwortung zu beachten, sowohl Investor/innen, wie auch Bewohner/innen ein wirtschaftlich tragbares Angebot zu machen. Das heißt: einerseits die Rentabilität der Investitionen und andererseits die Bezahlbarkeit der Wohnkosten zu gewährleisten.

Nachhaltiges Bauen als Leitbild einer gemeinwohlorientierten Baupolitik nimmt sowohl den Neubau als auch den Wohnungsbestand in den Blick. Es liefert einen unverzichtbaren Beitrag zur Wohnraumversorgung, zum Erhalt des sozialen Friedens und zur Erreichung der Klimaschutzziele.

Sozial nachhaltiges Bauen bedeutet aus sozialdemokratischer Sicht immer auch Bauen unter fairen Arbeitsbedingungen. Die Einhaltung gesetzlicher und tariflicher Standards, sowie die weitere Verbesserung der Bedingungen sind wesentliche Merkmale nachhaltigen Bauens.

Wir stehen für eine ganzheitliche gemeinwohlorientierte Baupolitik.

Dafür verfolgen wir konkrete Ziele und Maßnahmen:

1. Der moderne öffentlich geförderte Wohnungsbau dient im Kern der Versorgung weiter Kreise der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum, insbesondere aber der Bevölkerungsgruppen, die sich aus eigener Kraft nicht selbst mit adäquatem Wohnraum versorgen können. Seine qualitative Ausrichtung entspricht dem allgemeinen Stand der Bautechnik und den aktuellen Standards hinsichtlich Größe, Ausstattung und energetischer Qualität.
2. Der moderne öffentlich geförderte Wohnungsbau ist ganzheitlich zu betrachten. Seine Einbindung in den Bestand muss soziokulturellen wie funktionalen Faktoren folgen. Seine Ausgestaltung sichert Wohn- und Lebensqualität in einem lebenswerten Wohnumfeld, dass Sicherheit und Mobilität bietet und integrativen Charakter mit Angeboten sozialer und gesundheitlicher Infrastruktur vorhält.
3. Nachhaltiger Wohnungsbau dient zugleich der Erreichung der Klimaschutzziele. Er zielt notwendiger Weise auf die Massenwirkung in der Fläche ab und nimmt deshalb nicht nur den Neubau (nur ca. 3% Neubaurate) in den Blick, sondern vor allem auch den Bestand.
4. Oberstes Gebot der Förderpolitik ist die Wirtschaftlichkeit für alle Beteiligten, damit die erforderliche Massenwirkung durch entsprechende Nachfrage und Investitionstätigkeit auch erzielt und die Bezahlbarkeit der Wohnraumangebote für weite Teile der Bevölkerung auch gewährleistet werden kann. Die energetischen Standards sind daher am Gebot der Wirtschaftlichkeit auszurichten, nicht am maximal erreichbaren energetischen Standard. Oberstes Ziel ist die Senkung der CO_2-Emissionen im Wohnquartier und nicht die einseitige Betrachtung eines einzelnen Hauses.
5. Wir wollen, dass der Vermieter in Zukunft den Anteil der Instandhaltung an der Miete gesondert ausweisen muss.
6. Nachhaltiges Bauen bedeutet hinsichtlich der Ressourcenverantwortung auch effiziente Flächenausnutzung. Insofern müssen auch Gebäude bis zu 22 Meter Höhe, im Einzelfall in Stadtzentren auch höher, förderfähig sein. Die sozioökonomische Durchmischung der Bewohnerschaft ist konzeptionell vorzusehen und festzuschreiben. Hausservice und soziale Kontrolle sind durch hauptamtliches qualifiziertes Personal vorzusehen.
7. Verantwortung gegenüber der nicht vermehrbaren Ressource Boden bedeutet zugleich, auch mit Blick auf den zu überwindenden Wohnraummangel in den verstädterten Ballungsräumen, eine besondere öffentliche Förderung der Aufstockung von Bestandsgebäuden zu schaffen. Hierbei ist der Baustoff Holz aus ökologischen, ökonomischen und baustatischen Gründen besonders in den Blick zu nehmen.



8. Nachhaltiges Bauen nimmt die Multifunktionalität von Wohnraum in den Blick. Eine Zersplitterung der Angebote in diverse Zielgruppen ist ineffektiv und preistreibend. So umfasst beispielsweise der Begriff mobilitätsbeeinträchtigt sowohl Kleinkinder und Kinder, wie auch Eltern mit Kinderwagen, behinderte und kranke sowie ältere Menschen. Insofern ist das Kriterium „Barriere arm" zum allgemeinen Baustandard zu erheben und Rollstühle in der Wohnung im Neubau als Grundsatz verbindlich festschreiben. Gleiches gilt für die Bedarfslagen mit Blick auf Kleinwohnungen (z.B. Geringverdiener, Studenten und ältere Menschen), wie auch mit Blick auf größere Wohnungen (z.B. Familien mit mehreren Kindern, Wohngruppen usw.).

9. Es muss mehr Wohnraum für junge Menschen geschaffen werden. Auch Auszubildende müssen sich eigenen Wohnraum leisten können, denn die Wunschausbildung startet nicht immer vor der Haustür der Eltern. Die Errichtung von Azubiwohnheimen wäre dabei eine Möglichkeit. Neben den Kommunen stehen auch die großen Ausbildungsbetriebe und die Kammern hier in der Pflicht, für bezahlbare Wohnungen, welche sich an der Mindestausbildungsvergütung orientieren, zu sorgen. Dies gilt auch für Studierendenwerke, eine Ausweitung des Angebots der Studierendenwohnheime zu ermöglichen. Es gilt: Studium und Ausbildung müssen gleichwertig sein, auch beim Wohnraum.

10. Hinsichtlich der Barrierefreiheit von Gebäuden und deren Erreichbarkeit, wollen wir die Unklarheiten und Umgehungsmöglichkeiten in der Landesbauordnung 2019 beseitigen und darüber hinaus praktikable wie bezahlbare Qualitätsstandards definieren. Dies soll durch technische Baubestimmungen erfolgen, an deren Erstellung sowohl Fachleute des bautechnischen Bereichs als auch Fachverbände wie insbesondere Wohlfahrtsverbände zur Vertretung der Interessen von Menschen mit Behinderungen gleichberechtigt zu beteiligen sind.

11. Nachhaltiges Bauen ist durch konsequente Umsetzung und Kontrolle geltender Gesetze und Tarifverträge sicherzustellen. Die Finanzkontrolle Schwarzarbeit zur Kontrolle von Schwarzarbeit und Mindestlohnvergehen ist durch zusätzliches Personal zu stärken.

12. Der Staat trägt in besonderem Maße Verantwortung. Öffentlich geförderter Wohnungsbau ist daher zwingend zu koppeln an Vergabekriterien. Dazu gehört die Tarifgebundenheit der beauftragten Firmen, damit verbunden die Einhaltung geltender Tarifverträge. Weitere Vergabekriterien müssen die Ausbildung junger Menschen sowie eine Begrenzung der Untervergabe an maximal drei Sub-Unternehmen in Kette sein. Die auf europäischer Ebene novellierte Entsenderichtlinie muss zügig in nationales Recht umgesetzt werden.

13. Wir prüfen beschleunigte Bauplan-Verfahren zur Entwicklung von Baugebieten in Städten mit erhöhtem Wohnraumbedarf sowie beschleunigte Baugenehmigungsverfahren für Nachverdichtungen, etwa Dachausbauten oder Anbauten, sofern der Mietpreis für diesen Wohnraum sich an den Kriterien für die soziale Mietpreisbindung orientiert. Dazu werden wir auch prüfen, ob wir Typen-Baugenehmigungen zulassen, das heißt: Die Baugenehmigung für Gebäude (oder Bauten) gleicher Bauart muss nur einmal erteilt werden (serielles Bauen).

II.5 Sozialdemokratische Stadtentwicklung – Heimat beginnt vor der Haustür

Heimat ist der Ort, an dem wir geboren und aufgewachsen sind. Wir können aber auch an anderen Orten heimisch werden, dort wo wir leben können, wie wir leben wollen, wo wir Familie und Freunde haben, wo man uns kennt und schätzt, wo wir Teil einer Gemeinschaft sind. Heimat ist der Ort, mit dem wir uns verbunden fühlen, und den wir unser Zuhause nennen. Ob und wo sich Menschen zuhause fühlen, hat viel mit ihren individuellen Bedürfnissen, Lebensentwürfen und Lebensumständen zu tun. Und doch ist die Frage nach dem Ob und Wo auch von großer politischer Bedeutung. Denn nur dort, wo sich Menschen zuhause fühlen, übernehmen sie Verantwortung für ihre Stadt, ihr Wohnviertel, ihr Dorf. Nur dort gibt es intakte Nachbarschaften, nur dort hält man zusammen und nur dort hat man eine gemeinsame Zukunft. Die Heimat ist wie der Verein im Sinne von Habermas die Schule der Demokratie, dort erlebt man Gemeinwohl und Solidarität. Sozialdemokratische Stadtentwicklung ist die Grundlage für soziale Wohnungspolitik. Sie hat große Bedeutung für den Erhalt des sozialen Friedens und für die Sicherung des Wohlergehens der Menschen. Dabei kennt jeder Gemeinden oder Stadtteile, die der wirtschaftliche Strukturwandel oder der demographische Wandel gezeichnet hat, also Orte mit unansehnlichen Häuserfassaden, Leerständen im Wohnungsbestand oder erhöhten Kriminalitätsraten. Wer kann, zieht weg, neue Einwohner kommen nur, wenn sie müssen. Gerade in solchen Stadtteilen gilt „Hilf dir selbst". Ähnlich bedrückend sind der Wandel in manchen ländlich geprägten Städten oder Dörfern, in dem die Jugend wegzieht, die Unternehmen abwandern, der Dorfkern sich entkernt bis die alteingesessene Bevölkerung ihre alte Heimat nicht mehr erkennt. Manche politischen Lager sehen solche Entwicklungen als unausweichlich, der Markt regelt das schon. Wir Sozialdemokratinnen und Sozialdemokraten halten das für falsch. Fast nichts im Leben ist Schicksal. Wandel kann man gestalten und Märkte muss man gelegentlich lenken, korrigieren oder neu in Gang setzen. Ganz im Gegensatz dazu stärkt eine lebenswerte „Heimat vor der Haustür" die Integration und Identifikation der Menschen in und mit unserem freiheitlich demokratischen Gemeinwesen. Sozialdemokratische Stadtentwicklung muss auch bei der Vielfalt möglicher Interessen letztlich immer dem Gemeinwohl dienen.

Ihre grundlegenden Konzepte folgen drei Prinzipien:



- einer Konzentration auf integrierte Handlungskonzepte mit einer Zusammenarbeit über einzelne Fachdisziplinen und vertikale Handlungsebenen hinaus
- einer besonderen Berücksichtigung benachteiligter Stadtteile
- der Gewissheit, dass der ständige Wandel der gesellschaftlichen Realität und der zugehörigen vielfältigen Herausforderungen eine flexible Fördersystematik braucht, die für die Kommunen überschaubar, nutzbar und finanzierbar ist.

Sozialdemokratische Stadtentwicklung dient der Stärkung des Zusammenlebens und der Integration. Die in Deutschland zunehmende soziale Ungleichheit und Entmischung von verschiedenen Lebenslagen findet sich bis in die Stadtteile und Wohnquartiere hinein als sozialräumliche Polarisierung. Deshalb stehen die Wohnquartiere im Zentrum unserer sozialen Stadtentwicklungspolitik. Die erforderlichen Förderkonzepte müssen daher immer auch sozial-integrative Elemente enthalten und den Bürgerinnen und Bürgern vor Ort die Möglichkeit zur aktiven Mitarbeit in Projekten bieten.

Die kombinierenden Förderprogramme von Bund, Land und Kommunen „Soziale Stadt", „Stadtumbau West", „Zukunft Stadtgrün", „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren", „Kleinere Städte und Gemeinden" und „Städtebaulicher Denkmalschutz" haben sich als operative Grundlage bewährt. Ihre ständige bedarfsgerechte Fortentwicklung und Kombination mit originären Förderprogrammen des Landes und der Kommunen muss gestärkt werden. Dabei kommt es auch darauf an, dass das Land in Lotsenfunktion den Kommunen eine Beratung anbietet, um die vorhandene Förderinfrastruktur für die Städte und Gemeinden bedarfsgerecht nutzbar zu machen. Wir sind so gesehen für eine weitere Flexibilisierung, aber gegen eine weitere Zersplitterung in immer mehr Förderprogramme.

Darüber hinaus muss sozialdemokratische Stadtentwicklung:

- eine stärkere Verzahnung insbesondere mit der Wohnraumförderpolitik
- eine weitere Stärkung nicht-investiver Mittel für sozial integrative Projekte
- eine bedarfsgerechte zeitliche Ausweitung solcher Förderbestandteile, um langwierige Lösungsprozesse in den benachteiligten Wohnquartieren durchgehend und in personeller Kontinuität durchführen zu können
- eine anteilige Mitfinanzierung von Fachpersonal bei den hilfebedürftigen Kommunen zur Planung und Durchführung der Stadtentwicklungsmaßnahmen als Teil der Förderung

schaffen.

Die Nachhaltigkeit quartiersbezogener Förderpolitik steht und fällt mit ihrem ganzheitlichen Ansatz. Eine lebenswerte Heimat beginnt vor der Haustür, wenn soziale, ökologische und baukulturelle Bestandsentwicklung aus der Fachlichkeit vieler Disziplinen bezahlbares Wohnen in einem angenehmen Wohnumfeld schafft.

Mit einer sozial orientierten, alters- und behindertengerechten, klimaangepassten, integrierten und integrativen Stadtentwicklungspolitik und Wohnungsbauförderung wollen wir die Standortqualitäten der Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen erhalten und stärken sowie die gleichberechtigte gesellschaftliche Teilhabe aller sichern. Hierzu dienen beispielsweise die Verbesserung von Aufenthaltsqualitäten in öffentlichen Räumen, der Wohnfunktionen, der Nahversorgung, der vernetzten und städtebaulich integrierten Mobilitätsangebote, sichere und barrierefreie Fuß- und Radwege, sowie mehr Wohnort nahes Grün. Um die Städte und Gemeinden wieder zu Werkstätten des lokalen Fortschritts zu machen fordern wir ein Programm für 100 Bürgerhäuser in Nordrhein-Westfalen, die allen Vereinen, Initiativen oder Gruppen für ihre Aktivitäten offenstehen. Eine vorsorgende, stadtteilorientierte, soziale Stadtentwicklungspolitik stärkt den sozialen Zusammenhalt, wirkt der sozialen Ausgrenzung entgegen und schafft Sicherheit. Dies gelingt, wenn die städtebauliche Qualität stimmt, gutes Wohnen sicher und bezahlbar ist und die sozialstrukturelle Vielfalt vorhanden ist.

Die Natur in den Städten ist den Menschen als Erholungsquelle wichtig. Öffentliche Grünräume können Umweltbelastungen wie Lärm oder Staub reduzieren und Orte der Begegnung für Jung und Alt sowie des kulturellen und sportlichen Austausches sein. Sie schaffen mehr Lebensqualität für alle. Vor dem Hintergrund des Klimawandels streben wir im Sinne eines Leitbildes „Grüne Stadt" als Teil einer nachhaltigen Stadtentwicklung mehr wohnortnahes Grün, Grüngürtel, Stadtbäume, Parkanlagen sowie Dach- und Fassadenbegrünung an.



Diese vorsorgende Politik für die Menschen in unseren Städten erspart auf Dauer erhebliche soziale und ökologische Folgekosten. Eine wohn- oder stadtquartierbezogene Abwärtsspirale zu bremsen oder umzukehren, erfordert im Vergleich dazu ein Vielfaches der Kosten. Denn es bekämpft die Wirkungen, aber nicht die Ursachen der Fehlentwicklung.

Das Markenzeichen unserer nachhaltigen Politik ist das offene Gespräch mit allen Beteiligten. Unsere Stadtentwicklungspolitik bindet die Bürgerinnen und Bürger aktiv in die Gestaltung ihres unmittelbaren Lebensumfeldes ein. Damit wollen wir zugleich größere Akzeptanz sowie mehr Planungs- und Investitionssicherheit erreichen. Hierbei bieten die Möglichkeiten der Digitalisierung neue Möglichkeiten der Beteiligung, die wir gemeinsam fördern wollen.

III. Schluss

Die NRWSPD steht für einen Kurswechsel in der Wohnungspolitik. Hin zu einer Gemeinwohlorientierung vor Renditeinteressen. Wir stehen für einen Bruch mit falschen Glaubenssätzen, um wieder eine Sozialdemokratische Politik für die vielen der solidarischen, ehrlichen und fleißigen Mitte in unserem Land umsetzen zu können. Darum begreifen wir den Staat als Akteur und zentrale Ebene zur Umsetzung unserer Ziele. Dazu werden wir einen Pakt für bezahlbares Wohnen auf Landesebene in NRW etablieren, der alle gesellschaftlichen Akteure umfasst und die Umsetzung der Vorhaben begleitet und bewertet

In den Mittelpunkt unserer Politik stellen wir daher die wirklichen Probleme der Menschen und stellen uns daher den Ursachen des Problems, nicht nur den Folgen. Das soziale Grundrecht auf bezahlbares Wohnen ist die soziale Frage des Jahrzehnts, die wir lösen werden.